

REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach

I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dn. 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 23 lutego 2017 r. poz. 328, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dn. 11.05.2001 r. Prawo o miarach (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 376).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 z 1999 r. poz. 836 wraz z późniejszymi zmianami).
4. Umowa o dostawę wody i odprowadzenie ścieków zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Suwałkach a Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową w Suwałkach.
5. Statut Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
6. Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
7. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późniejszymi zmianami).

II. Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejszy Regulamin obowiązuje Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową w Suwałkach, zwaną dalej Spółdzielnią oraz użytkowników lokali, korzystających ze zbiorowego zaopatrzenia w ciepłą i zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków.

§ 2.

1. Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu albo oczekująca na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wodomierz główny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody do budynku, zainstalowany na przyłączy wodociągowym. Według jego wskazań Spółdzielnia rozlicza się z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji.
3. Wodomierz indywidualny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody ciepłej lub zimnej do lokalu.
4. Okres rozliczeniowy – sześć miesięcy.

5. Ryczałt – zużycie w danym lokalu 14,00 m³ wody (w tym 7,00 m³ na cele podgrzania) i odprowadzenie 14,00 m³ ścieków miesięcznie. Ryczałt nie podlega rozliczeniu.
6. Zużycie wody – suma zużytych ilości m³ wody według wskazań wodomierza wody zimnej oraz wodomierza wody ciepłej.
7. Zaliczka miesięczna – należność na poczet zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków i podgrzania wody.
8. Opłata miesięczna stała – opłata od jednego lokalu, wyposażonego w wodomierze, wnoszona miesięcznie, przeznaczona na wymianę i legalizację wodomierzy, odczyty oraz pokrycie rozbieżności bilansu wody.
9. Rozliczenie zużycia wody – dokument przedstawiający wyliczenie należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie z uwzględnieniem należnych zaliczek za dany okres rozliczeniowy.
10. Rozbieżności bilansu wody w nieruchomości – różnica wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych odbiorców w danej nieruchomości.
11. Nieruchomość – budynek lub grupa budynków rozliczana z jednego wodomierza.
12. Odczytujący – osoba zatrudniona przez Spółdzielnię, dokonująca odczytów wskazań wodomierzy, upoważniona do kontroli urządzeń i ich zabezpieczeń, sprawdzenia prawidłowego działania wodomierzy poprzez chwilowe uruchomienie poboru wody.

§ 3.

Wodomierze ciepłej i zimnej wody do pomiaru zużycia wody w lokalu są własnością użytkownika lokalu – nie dotyczy to użytkownika będącego najemcą lokalu.

§ 4.

Ceny wody i odprowadzenia ścieków:

1. Cena za 1 m³ zimnej wody i 1 m³ odprowadzenia ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. W rozliczeniach z poszczególnymi użytkownikami Spółdzielnia stosuje je łącznie jako cenę z 1m³ zużycia wody i odprowadzania ścieków.
2. Cenę podgrzania 1 m³ wody oraz opłatę stałą ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

III. Zasady rozliczeń zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

§ 5.

1. Rozliczenie kosztów zużycia i podgrzania wody jest dokonywane oddzielnie dla każdej nieruchomości. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości zużytej wody w danym okresie.
2. Dostawca wody raz w miesiącu obciąża każdą nieruchomość za zużycie wody i odprowadzenie ścieków na podstawie odczytów wodomierzy głównych w budynku.

§ 6.

Rozliczanie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w mieszkaniach z zainstalowanymi licznikami wody

1. Podstawą płatności za zużycie wody zimnej, ciepłej i ścieków są wskazania indywidualnych wodomierzy.
2. Za zużycie wody zimnej, ciepłej i odprowadzenie ścieków ustalana jest miesięczna zaliczka, która podlega rozliczeniu w okresach sześciu miesięcy.
3. Miesięczna zaliczka ustalana jest na podstawie wielkości średniego zużycia w danym lokalu wody zimnej i ciepłej z ostatnich dwunastu miesięcy i aktualnie obowiązujących stawek opłat, o których mowa w § 4. Wraz ze zmianą tych stawek opłat aktualizuje się wysokość miesięcznych zaliczek również poprzez przeliczenie ilościowego zużycia wody. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się także zmianę wysokości zaliczek w innych terminach.
4. W przypadku braku zużycia za podstawę ustalenia miesięcznej zaliczki przyjmuje się szacunkowo: zużycie wody – 8 m³ wody, podgrzanie – 4 m³ wody.
5. Użytkownik na poczet należności za zużycie zimnej wody, odprowadzenie ścieków i podgrzanie wody wnosi zaliczki miesięczne łącznie z innymi opłatami eksploatacyjnymi.
6. Wynikającą z rozliczenia zaliczek niedopłatę użytkownik lokalu winien uiścić w terminie najbliższej należnej opłaty eksploatacyjnej.
7. W przypadku wystąpienia nadpłaty – kwotę nadpłaty użytkownik lokalu ma prawo uwzględnić przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej.
8. W przypadku zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczenia przejmuje następca. Na wniosek dotychczasowego użytkownika lokalu dopuszcza się dokonanie odczytu i rozliczenie zaliczek także w trakcie okresu rozliczeniowego.
9. W przypadku przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni dokonuje się odczytu i rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody w dacie przekazania lokalu.

§ 7

W lokalach z zainstalowanymi (mieszkaniowymi) indywidualnymi węzłami ciepła:

1. Miesięczna zaliczka obejmuje tylko zużycie wody. Pozostałe postanowienia § 6 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
2. Miesięczna zaliczka na zużycie energii cieplnej w odniesieniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu obejmuje koszty podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania i podlega rozliczeniu zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej do celów c.o. i dostawy ciepłej wody użytkowej w zasobach MSM.

§ 8.

1. Odczyt wodomierzy indywidualnych dokonywany jest przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię w okresach co sześć miesięcy z zastrzeżeniem ust.6 oraz § 6 ust. 8 i 9.
2. O terminie odczytów użytkownicy powiadamiani są stosownym ogłoszeniem wywieszonym na klatce schodowej z wyprzedzeniem jednego - dwóch dni.
3. Odczyty wodomierzy wykonywane są w zależności od typu zamontowanych wodomierzy: w sposób elektroniczny – bez wchodzenia do lokalu lub fizyczny – z wejściem do lokalu. Dopuszcza się podawanie ilości zużytej wody również drogą elektroniczną (telefonicznie, sms bądź e-mail), jednak co najmniej raz w roku osoba odczytująca winna osobiście dokonywać odczytu stanów wodomierzy w lokalu.
4. Odczyty elektroniczne prowadzone są drogą radiową bez uprzedniego wywieszania ogłoszeń o terminach odczytu.
5. Rozliczenia zużycia wody i ustalonych zaliczek przekazuje się użytkownikom lokali w momencie odczytu, bez konieczności ich kwitowania.
6. Z uwagi na konieczność wystawiania faktur VAT za zużycie wody w lokalach użytkowych odczyty wodomierzy odbywają się co miesiąc.
7. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy indywidualnych z przyczyn użytkownika lokalu, osoba odczytująca pozostawia informację o następnym terminie odczytu w najbliższych dniach.
8. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do odczytu wodomierzy również w drugim terminie, o którym mowa w ust. 7, należne za dany okres rozliczeniowy zaliczki w odniesieniu do tego lokalu nie zostaną rozliczone. Jednakże w takim przypadku na wniosek użytkownika lokalu mogą one być rozliczone w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 9.

Przypadki szczególne:

1. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do odczytu wodomierzy i sprawdzenia ich stanu technicznego przez dwa okresy wyznaczone do odczytu (dłużej niż 12 miesięcy), Spółdzielnia naliczy zużycie wody według ustalonego ryczału począwszy od ostatniego odczytu do czasu udostępnienia lokalu. W dniu udostępnienia lokalu stan wskazań wodomierzy indywidualnych będzie przyjęty jako stan początkowy, a miesięczna zaliczka zostanie ustalona w oparciu o § 6 ust.4 Regulaminu.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się dłuższy niż 12 miesięcy okres rozliczenia zaliczek.
3. W przypadku braku poboru wody, na wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia odstępuje od naliczania zaliczek na zużycie wody zimnej, ciepłej i odprowadzenie ścieków pod warunkiem co najmniej raz w roku udostępnienia lokalu celem dokonania ewentualnego odczytu stanów wodomierzy i sprawdzenia ich stanu technicznego.
4. W przypadku utrudnień odczytu i wymiany wodomierzy powstałych z winy użytkownika lokalu (np.: przeróbka instalacji bez zgody Spółdzielni, zabudowa wodomierzy, zwierzęta domowe) użytkownikowi naliczany będzie ryczałt z pominięciem wskazań wodomierzy, do czasu usunięcia przeszkody.

5. W przypadku stwierdzenia celowego naruszenia plomb lub celowej ingerencji w konstrukcję wodomierza Spółdzielnia dokona niezwłocznej wymiany wodomierza, a zużycie wody w lokalu rozliczy według obowiązującego ryczału począwszy od daty ostatniego odczytu do ponownego przyjęcia wodomierza do eksploatacji zgodnie z procedurą określoną w § 17. Koszty z tym związane pokrywa użytkownik.
6. W przypadku zatrzymania się wodomierza, bez ingerencji użytkownika, zużycie za dany okres od ostatniego odczytu wylicza się według średniego zużycia z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych na danym wodomierzu.

§ 10.

1. W lokalach nieopomiarowanych, a posiadających instalację wodno-kanalizacyjną zużycie zimnej wody, podgrzanie ciepłej wody i odprowadzenie ścieków ustala się według ryczału, o którym mowa w § 2 ust. 5.
2. Użytkownik wnosi opłatę ryczałtową za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, jej podgrzanie, uczestniczy też w pokrywaniu kosztów rozbieżności bilansu wody w nieruchomości.

§ 11.

Rozliczanie wody w pralniach:

1. Spółdzielnia przekazuje pralnię na podstawie odrębnej umowy osobie, będącej opiekunem pralni. Opiekun pralni zobowiązany jest do udostępnienia pralni do odczytu wodomierzy.
2. Mieszkańcy, korzystający z pralni rozliczają się za zużycie wody z opiekunem pralni.
3. W przypadku braku opiekuna pralni Spółdzielnia likwiduje przyłącze wodociągowe. W tym przypadku pralnia może być przekazana na inne nieuciążliwe cele. Potrzebna jest na to pisemna zgoda wszystkich użytkowników lokali, którzy potencjalnie mogliby korzystać z pralni.
4. Rachunek za użytą wodę i ścieki w pralni będzie wystawiany raz na sześć miesięcy..

IV. Obowiązki i prawa użytkowników lokali

§ 12.

Obowiązki użytkowników lokali:

1. Umożliwienie dostępu do wodomierzy indywidualnych w celu ich odczytu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom.
2. Umożliwienie dostępu do wodomierzy indywidualnych w celu kontroli lub wymiany. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów z tego tytułu (np. skucie glazury).
3. Umożliwienie upoważnionym przez Spółdzielnię osobom kontroli prawidłowości podłączeń wodociągowych w lokalu poprzez chwilowe uruchomienie zainstalowanych urządzeń (pralka, spłuczka, baterie) w celu sprawdzenia, czy ich pobór wody jest rejestrowany przez wodomierz indywidualny.

4. Udostępnienie lokalu do wykonania remontu, usunięcia awarii, przeglądu technicznego i innych koniecznych czynności, upoważnionym przez Spółdzielnię osobom.
5. Ochrona wodomierzy przed zniszczeniem, monitorowanie ich pracy.
6. Niezwłoczne zgłoszenie do Spółdzielni uszkodzenia lub awarii wodomierza w celu ustalenia faktycznej daty oraz przyczyny awarii lub uszkodzenia oraz niezwłocznej jego wymiany.
7. Ponoszenie kosztów rozbieżności bilansu wody w nieruchomości, które pokrywane są z opłaty stałej, a w przypadku jej braku obciążają koszty eksploatacji i utrzymania lokali.
8. W przypadku, gdy w lokalu przebywają zwierzęta, zamknięcie ich w oddzielnym pomieszczeniu na czas przebywania w lokalu pracowników technicznych lub osób upoważnionych przez Spółdzielnię. Odpowiedzialność za ewentualne skutki ataku zwierzęcia ponosi użytkownik lokalu.
9. Zgłoszenie do Spółdzielni zamiaru zdjęcia plomb lub zdemontowania wodomierzy – w uzasadnionych sytuacjach, np. podczas remontu mieszkania.

§ 13.

1. Każdy użytkownik, w przypadku wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody, ma prawo żądać wykonania ekspertyzy wodomierza w każdym czasie. Potrzebę sprawdzenia wodomierza użytkownik zgłasza na piśmie.
2. Złożenie zastrzeżenia, o którym mowa w ust. 1 nie zwalnia z obowiązku wnoszenia bieżących należności za zużyta wodę i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości działania wodomierza lokal rozliczony będzie od daty ostatniego odczytu wg średniego zużycia wody ze wskazań wodomierzy w tym lokalu za okres ostatnich dwunastu miesięcy.
4. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz działa prawidłowo koszty ekspertyzy, wymiany i oplombowania wodomierza ponosi użytkownik.

V. Obowiązki i prawa Spółdzielni

§ 14.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych w wyznaczonym terminie, sporządzanie rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej z uwzględnieniem zaliczek i przekazywanie ich użytkownikowi lokalu bez kwitowania.
2. Dokonywanie kontrolnych odczytów i kontrolowanie stanu technicznego urządzeń, tzn. czy plomby są nienaruszone, czy wodomierze prawidłowo mierzą pobór wody, czy nie ma „obejsć” wodomierzy umożliwiających pobór wody bez pomiaru, czy nie ma uszkodzeń wodomierzy i innych nieprawidłowości.
3. Wymiana wodomierzy dla potrzeb legalizacji.

§ 15.

Spółdzielnia ma prawo:

1. Do dokonywania kontroli sprawności wodomierza poprzez chwilowe uruchomienie punktu poboru wody i stwierdzenia pomiaru wody przez wodomierz oraz przez oględziny zewnętrzne wodomierza. Koszty zużytej w tym celu wody pokrywa użytkownik.
2. W lokalu użytkownika w każdej chwili i bez podania przyczyn wymienić wodomierz na nowy.

VI. Montaż i eksploatacja wodomierzy

§ 16.

1. Wodomierze indywidualne winny być montowane zgodnie z instrukcją wydaną przez producenta tych urządzeń oraz zapewniać pomiar zużytej wody we wszystkich ujęciach wody zainstalowanych w lokalu.
2. Wymiany wodomierzy na nowe z aktualną legalizacją dokonują osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
3. O terminie wymiany celem legalizacji Spółdzielnia powiadamia użytkowników w formie wywieszenia przedmiotowej informacji na klatkach schodowych.
4. W przypadku braku zgody użytkownika lub gdy użytkownik nie zapewnia swobodnego dostępu do wodomierzy, lokal traktowany będzie jako nieopomiarowany począwszy od wyznaczonej daty na pisemnym wezwaniu wystosowanym przez Spółdzielnię do użytkownika do czasu umożliwienia wymiany wodomierzy.

§ 17.

1. Warunkiem przyjęcia do eksploatacji wodomierzy indywidualnych jest sprawdzenie przez upoważnione służby Spółdzielni prawidłowości ich podłączenia, ważności plomb legalizacyjnych oraz założenie plomb montażowych.
2. Powyższe zostanie potwierdzone zapisem w protokole odbioru wodomierzy, zawierającym numer fabryczny i stan wodomierza oraz datę przyjęcia wodomierza do eksploatacji.

§ 18.

1. Na wodomierzu Spółdzielnia może zainstalować plombę kontrolną, wskazującą na działanie magnesu neodymowego. W tym przypadku użytkownik lokalu jest poinformowany o sposobie działania plomby oraz sposobie odczytania wskazań stwierdzających działanie w/w magnesu, co potwierdzi w protokole montażu plomby.
2. W przypadku stwierdzenia działania pola magnetycznego na plombę wymienioną w ust. 1 lub jej uszkodzenia albo zerwania, stosuje się zapisy zawarte w § 9 ust. 4 niniejszego Regulaminu.

VII. Postanowienia końcowe

§ 19.

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązuje Statut Spółdzielni.
2. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na posiedzeniu w dniu 18.06.2018 r. Uchwałą Nr 7/2018 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz ścieków w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach uchwalony przez Radę Nadzorczą MSM w Suwałkach w dniu 25.03.2010 r.